

相続土地国庫帰属制度により帰属した森林の管理・ 処分に関する検討会

議事次第

日時：令和8年3月4日（水）

13時00分～15時00分

会場：農林水産省北別館林野庁 AB 会議室

1. 開 会

2. 挨拶

3. 議 事

林野庁が管理する国庫に帰属した森林の現状と課題、検討状況

4. 閉 会

資料一覧

- 1 「相続土地国庫帰属制度により帰属した森林の管理・処分に関する検討会」委員名簿
- 2 「相続土地国庫帰属制度により帰属した森林の管理・処分に関する検討会」林野庁出席者名簿
- 3 林野庁説明資料「相続土地国庫帰属制度に係る現状と課題」
- 4 吉田委員説明資料
(組合概要、山林売買情報)
- 5 出野委員説明資料
(組織案内、山林斡旋、一般社団法人 つなぐ 日吉)

「相続土地国庫帰属制度により帰属した森林の管理・処分に関する検討会」
委員名簿

氏 名	職 名
いでの しんじ 出野 慎次	日吉町森林組合 参事
くぼやま ひろふみ 久保山 裕史	国立研究開発法人 森林研究・整備機構 森林総合研究所東北支所 産学官民連携推進 調整監
しながわ ひさこ 品川 尚子	那須法律事務所 弁護士
やました うたこ 山下 詠子	東京農業大学 地域環境科学部 森林総合科 学科 森林政策学研究室 准教授
よしだ つぐひろ 吉田 嗣博	札幌市森林組合 代表理事組合長

(五十音順、敬称略)

「相続土地国庫帰属制度により帰属した森林の管理・処分に関する検討会」
林野庁出席者名簿

氏 名	職 名
長崎屋 圭太	国有林野部長
岡村 篤憲	業務課長
山根 則彦	業務課 国有林野管理室長
一重 喬一郎	森林利用課 森林集積企画班 課長補佐
古庄 弘英	業務課 財産管理・処分班 課長補佐
寺島 史郎	業務課 財産管理・処分班 測定専門官
山寄 康司	業務課 土地利活用管理班 課長補佐（事務局）
伊藤 大悟	業務課 土地利活用管理班 企画係（事務局）

相続土地国庫帰属制度に係る現状と課題

令和8年3月4日
林野庁 国有林野部 業務課

目次

- 1 相続土地国庫帰属制度について
 - (1) 相続土地国庫帰属制度の概要
 - (2) 審査手続きの流れと林野庁の対応状況
 - (3) 申請件数と帰属件数の状況
 - (4) 却下、不承認、取下げの状況
- 2 帰属した森林の管理・処分の方法
- 3 林野庁が管理する国庫に帰属した森林の現状と課題
 - (1) 帰属した森林の分散具合(①塩那署の例 ②香川所の例)
 - (2) 帰属した森林の様態
 - (3) 帰属した森林の面積規模
 - (4) 帰属した森林の測量精度
 - (5) その他
- 4 課題と検討状況

1 相続土地国庫帰属制度について

(1) 相続土地国庫帰属制度の概要

- 国庫帰属制度は、所有者不明土地の発生抑制を目的に相続等により取得した土地を国庫に帰属させる制度。令和5年4月より運用が開始。
- 申請者は、土地の要件を満たし（法務省による審査）、負担金を払うことにより土地を国庫に帰属させることが可能。

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設
R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている。

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する。⇒ **将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる。**

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施。



国庫帰属制度
(法務省HP)

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地、イ 土壤汚染や埋設物がある土地、ウ 危険な崖がある土地
 エ 権利関係に争いがある土地、オ 担保権等が設定されている土地、カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要。

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の 宅地	一部の市街地（注1）、 農用地区域等の 田、畑	森林
面積にかかわらず、 20万円	面積に応じ算定（注2） (例) 100㎡：約55万円 200㎡：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500㎡：約72万円 1,000㎡：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500㎡：約27万円 3,000㎡：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域。注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1㎡当たりの負担金額は低くなる。

手続イメージ

1 承認申請

【申請権者】
 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

**2 法務大臣（法務局）による
要件審査・承認**

・ 実地調査権限あり
 ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
 ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
 ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用機会を確保

3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付

4 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

(注) 法務省資料

(2) 審査手続の流れと林野庁の対応状況

- 法務省が審査を行い、財務省(宅地、その他)、農林水産省(農用地、森林)が普通財産(※)として管理・処分。
※ 特定の行政目的(森林経営)に直ちに用いられないことのない財産であり、積極的に管理処分のうえ国の財政収入に充てるべき財産
- 林野庁は、法務省の審査に協力するとともに、国庫に帰属した森林の管理・処分を実施することとなっている。

相続土地国庫帰属制度の手続の流れ

※手続中申請者が取下げることがある

受付、却下の判断

法務局に
承認申請

法務局窓口相談
(森林経営管理
制度等の取り得
る手段も紹介)

法務局が国や地方公共団体に対し
承認申請があった旨を情報提供
⇒土地の寄附受や森林経営管理
制度の活用も含め地域での有効活
用の機会を確保

承認、不承認、却下の判断

法務局による
要件審査・承認

申請者が負担金を
納付した時点で
国庫に帰属

林野庁の対応

林野庁では、一定の要件を満たし、国にとって
有益な財産と認められるものについては、森林
経営用財産(行政財産)として寄附受が可能

○森林管理局・署が審査協力
・実地調査に同行
・意見照会に対し回答

森林管理局・署が
森林を管理処分

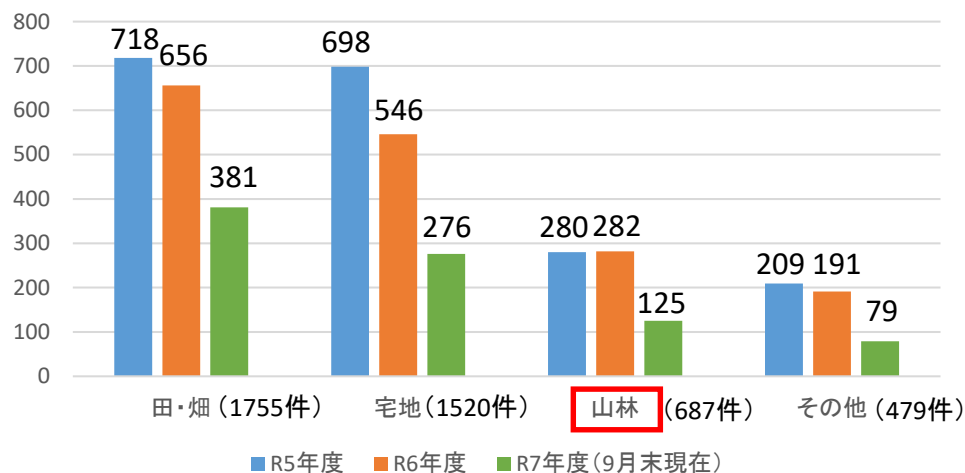
(3) 申請件数と帰属件数の状況

○地目別申請件数は各年度とも田・畑、宅地、山林、その他の順で多い。

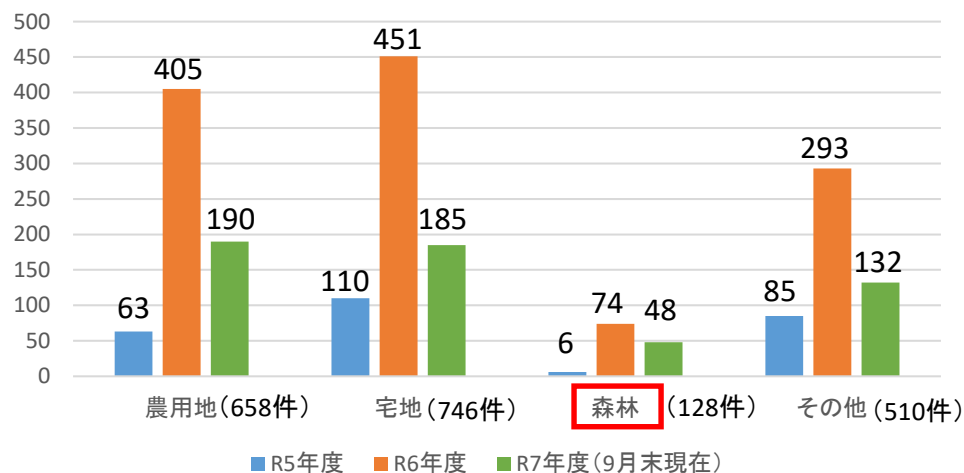
○令和5年度から6年度の種目別帰属件数では、それぞれの種目で大幅に増加し、森林は6件から74件に増加。

※地目：不動産登記上の区分 種目：国庫帰属した土地の分類

地目別申請件数の推移



種目別帰属件数の推移



(注1) 法務省webデータを元に作成。(R7.9月末現在)

(注2) 国庫帰属制度では、承認申請は筆ごとに受付される。1件=1筆

(注3) 地目別申請件数のその他には、墓地、保安林、公衆用道路等が含まれる。

(注4) 種目の森林には地目の山林、保安林等が含まれる。

(注5) 種目別帰属件数の「その他」には、雑種地・原野等が含まれる。

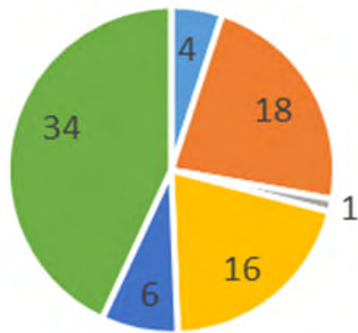
(注6) 各グラフの地目や種目の右の数字は、R5年度からR7年度(9月末現在)の合計である。

(注7) 審査の標準処理期間は約8か月であり、審査中の案件も存在。

(4) 却下、不承認、取下げの状況

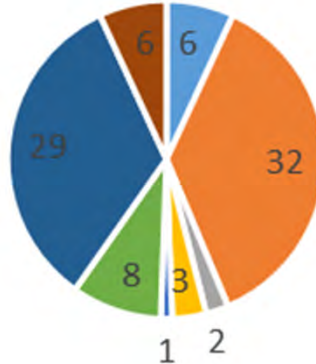
- 却下の理由は、添付の書類の提出がなかった(34件(注3))、現に通路の用に供されている(18件)、境界が明らかでない(16件)、が多い。
- 不承認になった理由は、工作物等の有体物が地上に存する(32件)、国による追加の整備が必要な森林(29件)、が多い。
- 取下げの理由は、自治体等による土地の有効活用が決定、隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった、審査の途中で不承認相当であることが判明した等。

○却下件数(71件)の内訳



- 建物の存する土地
- 現に通路の用に供されている土地
- 現に水道用地、用悪水路又はため池の用に供されている土地
- 境界が明らかでない土地
- 承認申請が申請の権限を有しない者の申請
- 添付書類の提出がなかった

○不承認件数(69件)の内訳



- 崖がある土地のうち、その通常の管理に当たり過分の費用又は労力を要するもの
- 土地の通常の管理又は処分を阻害する工作物、車両又は樹木その他の有体物が地上に存する土地
- 除去しなければ土地の通常の管理又は処分をすることができない有体物が地下に存する土地
- 民法上の通行権利が現に妨げられている土地
- 所有権に基づく使用又は収益が現に妨害されている土地
- 災害の危険により、土地や土地周辺の人、財産に被害を生じさせるおそれを防止するための措置が必要な土地
- 国による追加の整備が必要な森林
- 国庫に帰属した後、国が管理に要する費用以外の金銭債務を法令の規定に基づき負担する土地

○取下げ(774件)の理由の例

- ・自治体や国の機関による土地の有効活用が決定した
- ・隣接地所有者から土地の引き受けの申出があった
- ・農業委員会の調整等により農地として活用される見込みとなった
- ・審査の途中で却下、不承認相当であることが判明した

(注1) 法務省webデータを元に作成(R7.9末現在)

(注2) 1つの案件で複数の要件に該当する場合もある

(注3) 却下要件「必要な添付書類の提出がなかった」件数のうち、17件は同一申請者からの申請

2 帰属した森林の管理・処分の方法

○帰属した森林は、境界の保全(概ね5年ごとに境界を明示)、巡視(年1回以上)により管理。
○また、帰属土地の需要を見極めて処分(売払い)を実施することとしている。

	実施方法等
帰属した森林の管理	<p>【境界の保全】</p> <ul style="list-style-type: none">・帰属初年度、その後概ね5年ごとに境界の明示を実施。・具体的には、境界標の頭部、境界線の内縁立木の胸高部に赤色塗料を塗布。 <p>【巡視】</p> <ul style="list-style-type: none">・年1回以上実施。・可能な限り帰属森林に接近した地点又は対岸・尾根上等眺望の良好な地点から状況を把握する方法により実施。 <p>(最新の空中写真、衛星画像を活用することによる状況把握でも可能)</p>
帰属した森林の処分	<ul style="list-style-type: none">・帰属した森林は、国が行政目的をもって取得する財産ではなく、普通財産として帰属するため、森林経営を行う対象外であり、処分(売払い)の対象。・帰属土地の周辺の土地利用やニーズの変化を捉えつつ、処分を実施することとしており、売払いに当たっては、以下の方法で実施。<ol style="list-style-type: none">① 公用・公共用等の用途としての買受け申し込みを最優先。② ①の買受け希望がない場合には、他の随意契約適格者に売り払う。③ 上記のいずれの者からも買受け希望がない場合には、一般競争入札。

3 林野庁が管理する国庫に帰属した森林の現状と課題

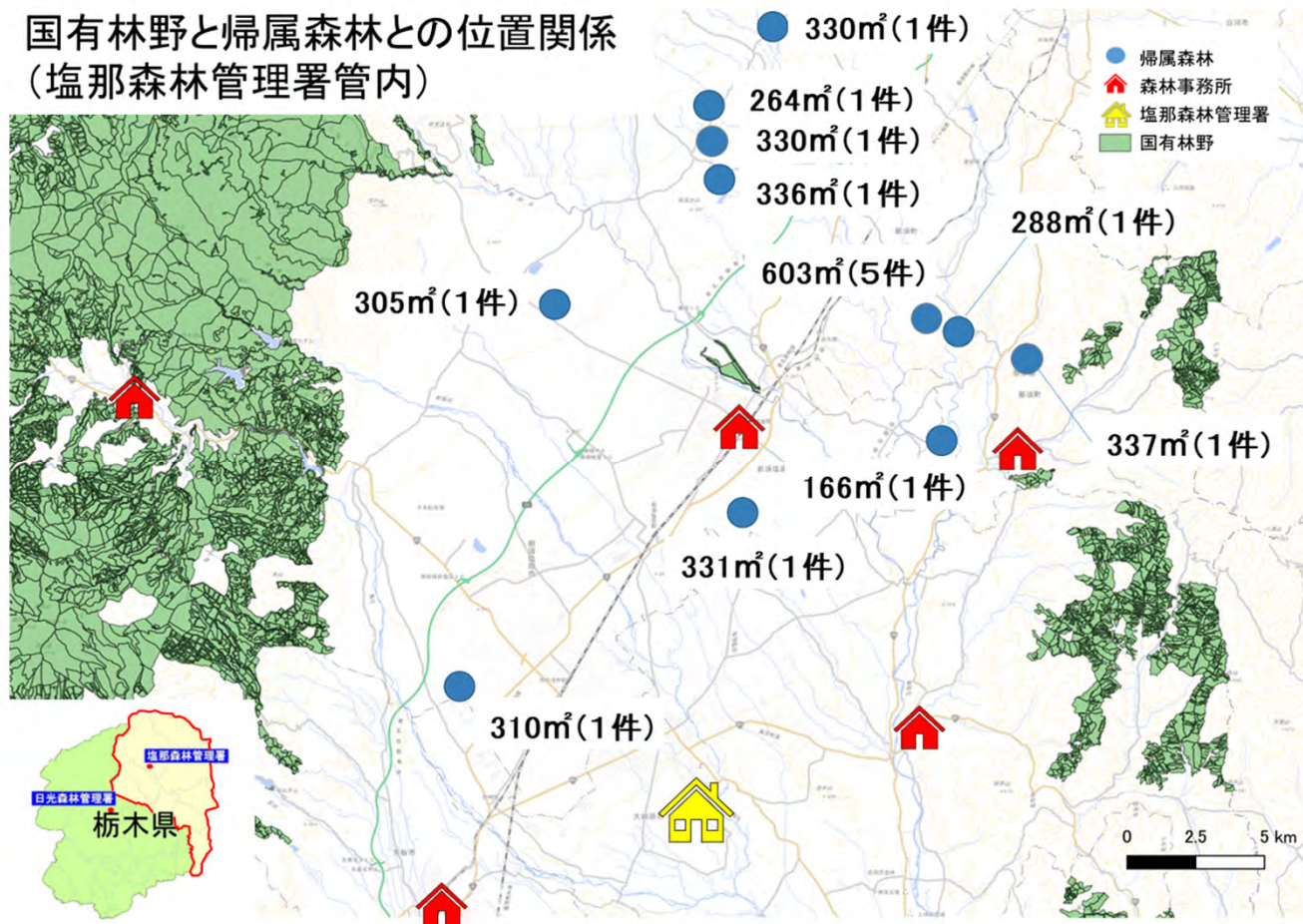
(1) 帰属した森林の分散具合(塩那森林管理署の例)

【現状】

- 最も帰属件数が多い関東局塩那署管内では、15件の森林が国有林の所在と関係なく国庫に帰属。
- 担当の森林事務所から帰属森林までの距離は平均11km、平均面積は309 m²。

【管理上の課題】

- 帰属した森林は小面積で国有林野の所在とは関係なく点在していることから、管理が非効率。



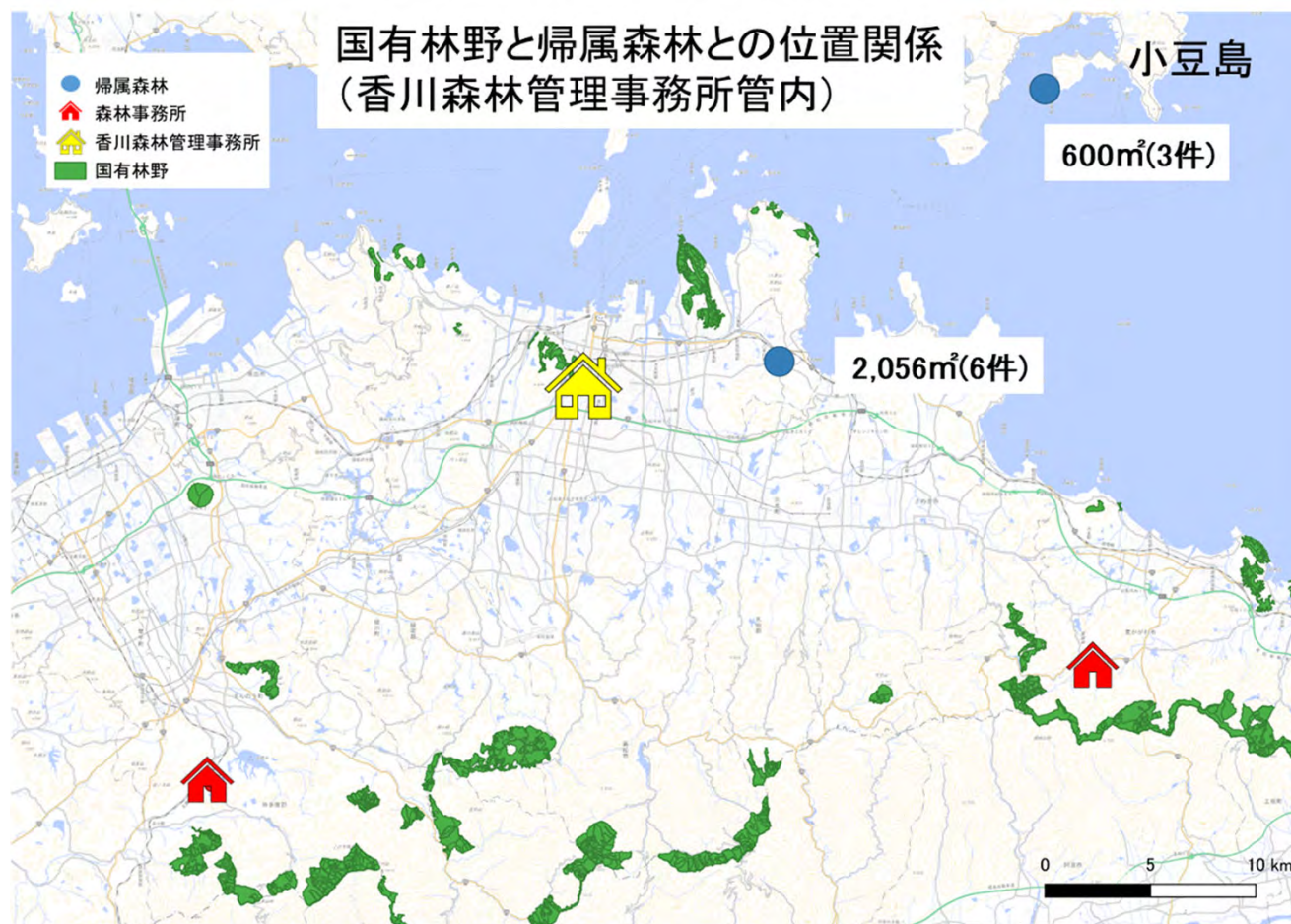
(1) 帰属した森林の分散具合(香川森林管理事務所の例)

【現状】

- 四国局香川所管内では、9件(筆)の森林が国庫に帰属。
- 帰属土地が2か所に固まっているものの、そのうちの1か所は国有林野が存在しない小豆島に位置し、航路も利用して管理が必要。担当の森林事務所からその帰属森林までの距離は90km(水路含む)、所要時間は片道約3時間。

【管理上の課題】

- 事務所から離れている国庫帰属森林へのアクセスは、人的・時間的・金銭的成本面で管理負担が大きい。



(2) 帰属した森林の様態

【現状】

○帰属した森林の多くが別荘用の区画や、住宅用地が建物撤去後に原野化したもの(写真左)となっており、また、住宅地等近くの帰属土地(写真中央、右)も存在。

【処分上の課題】

○帰属した森林の多くは、集約化等の活用の可能性が検討された上で国庫に帰属しており、森林経営用の需要は見込み難い状況。



- ・ 京都府南丹市の帰属土地 (331m²)
- ・ 広葉樹やスギがまばらに生育。住宅用土地として区画整理された宅地分譲地跡。



- ・ 大分県日出町の帰属土地 (81m²)
- ・ 自然的に発生した10年未満の灌木が育つ、極小規模の森林



- ・ 香川県高松市の帰属土地 (6件2,056m²)
- ・ 住宅地と貯水池に囲まれ、土地の一部は明らかに森林ではない(モルタル施工)土地。隣接地から越境物あり。

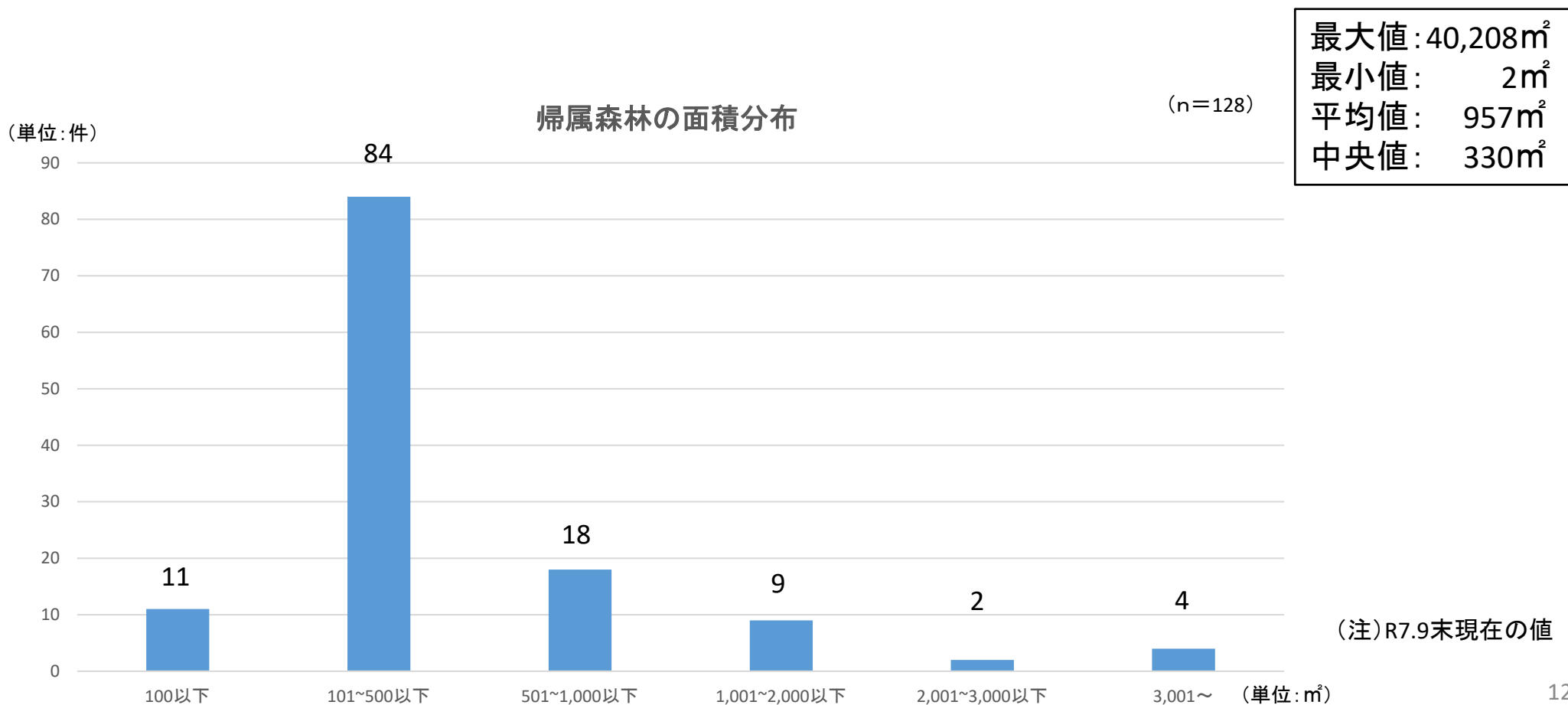
(3) 帰属した森林の面積規模

【現状】

○ 帰属した森林の面積は最大で40,208㎡、最小で2㎡、1件当たりの平均面積は957㎡、中央値は330㎡であり、小面積な森林を中心に多様なものとなっている。

【処分上の課題】

○ 小規模な森林を中心に面積が多様であることから、きめ細かな需要の把握が重要。



(4) 帰属した森林の測量精度

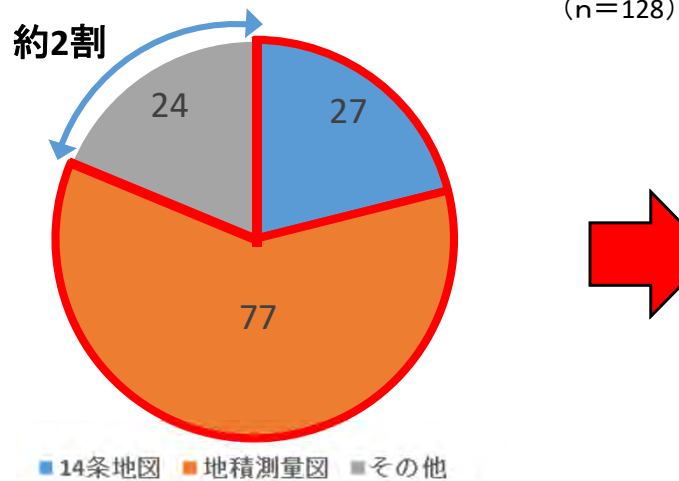
【現状】

- 承認申請に当たり、測量や境界確認書の提出までは求められておらず、申請時に添付された地図の約2割は14条地図や地積測量図が添付されていない。
- これらが添付された場合でも約6割は半世紀以上前の成果物となっており、H17年以降のより精緻な測量に基づいたものは約2割にとどまっている。

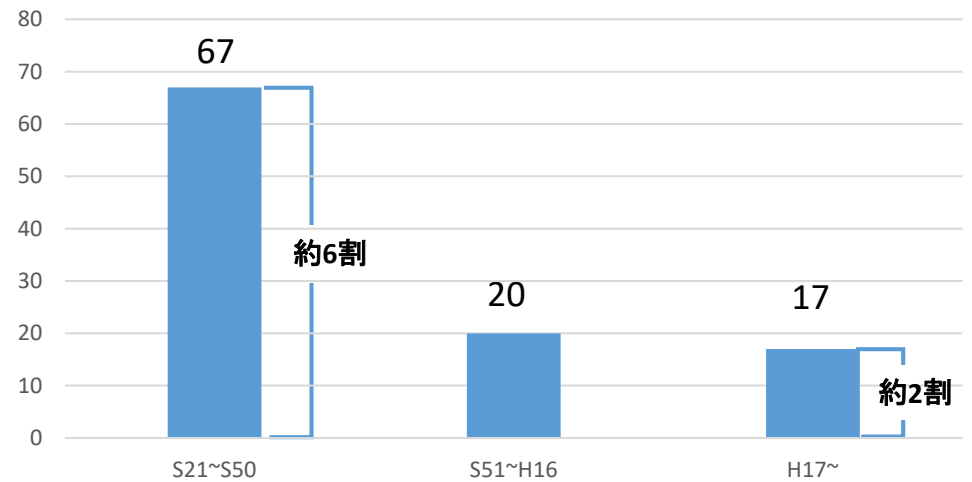
【処分上の課題】

- 売払いにあたっては、実測により面積が確定していること等が必要な中で、帰属した森林の状況により、測量や境界確定等にコストが掛かる場合がある。

添付された14条地図、地積測量図の数



(単位: 件) 添付された14条地図又は地積測量図の作成年 (n=104)



(単位: 年)

- (注1) 令和7年9月末現在。1つの案件で複数の地図が存在する場合は、作成年が新しい方の地図の種類、作成年をカウント。
- (注2) 14条地図は、不動産登記法第14条第1項に基づいて法務局に備え付けられている地図で、正確な測量及び調査の成果(主に国土調査の成果等に基づいて作成された地籍図が給源)に基づいて作成されており、土地の面積や距離、形状、位置について正確性が高く、境界を一定の誤差の範囲内で復元可能な図面。地積測量図は、土地の分筆等の登記申請に係る一筆の土地の地積に関する測量の結果及び求積の方法を明らかにする図面。いずれの図面も、平成17年3月7日以降原則として世界測地系を使った公共基準点を使用することとなり、再現度が格段に上昇。また、作成年が古いほど土地の形状が変化している場合があることから再現性が低くなる可能性がある。
- (注3) 円グラフにおけるその他の内訳は、地図に準ずる地図(旧土地台帳付属地図)等

4 課題と検討状況

	課題	検討状況
<p>帰属した森林の管理</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・帰属数の増加が予想され、例えば境界の明示作業の定期的な実施が遅れ、境界の侵害の発生が懸念。 ・円滑な処分が進まなければ、管理対象地が増え続けて管理コストが増加し続ける。 ・小面積の帰属土地が点在しており、管理が非効率となる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・体制整備の強化や予算の確保。 ・境界侵害の防止、不法投棄等の早期通報のための看板等設置。 ・巡視方法の簡略化(空中写真の活用など)。
<p>帰属した森林の処分</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・小規模な森林を中心に面積が多様あることから、きめ細かな需要の把握が重要。 ・土地の所有者からの承認申請において、測量や境界確認書の提出までは求められておらず、帰属土地の処分の際、売却額以上に測量や境界確定等にコストが掛かる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ニーズ発掘に向けて、試行的に売払い予定地として現地表示(看板)とwebに物件情報を掲載し、問い合わせ(需要等)を把握、分析。 ・今後の動きを注視(R7.6.17財政制度等審議会(国有財産分科会)資料「相続土地国庫帰属制度等に係る現状と課題」において、「価格の設定や手続き等について柔軟な取り扱いとすることができないか」とあり)。

※ そのほか、審査協力を行う上で、森林管理局等に不要な実地調査等が発生しており、関係省庁と改善に向けて調整する考え。

組合概要

組合名

札幌市森林組合

代表理事組合長

吉田 嗣博

組合所在地

〒060-0010

札幌市中央区北10条西24丁目1-10 JAさっぽろビル内3F

TEL (011) 631-4911 FAX (011) 631-4922

白旗山事務所

〒004-0839

札幌市清田区真栄494-2

TEL・FAX (011)881-9451

組合員数

225名 (2022年12月末日現在)

従業員数

14名 (2023年5月1日現在)

札幌市 森林組合

理事6名 監事2名

設立

昭和17年4月15日

地区

札幌市、北広島市、恵庭市

主な事業

白旗山都市環境林等総合維持管理業務
白旗山競技場のスキーコースの夏期維持管理
民有林の伐採、間伐、造林事業
札幌ふれあいの森友の会事務局
割薪販売

沿革

昭和17年（1942年）

豊平町森林組合として設立

昭和36年（1961年）

豊平町が札幌市と合併、札幌市森林組合となる

昭和59年（1984年）

札幌市から白旗山都市環境林の総合管理を受託

平成8年（1996年）

北広島市が市制により北広島町森林組合が解散し組合員を継承

アクセスマップ



山林売買情報

トップ / 山林売買情報



札幌市森林組合では、森林を持続的かつ継続的に管理し、林業経営に取り組むことをお考えの方に対して山林売買を紹介しております。山林を処分したい方、取得したい方はホームページに掲載しますので、お電話ください。

なお、開発目的、林地転用、分割売買等の林地売買については応じかねますのでご了解ください。

山林の譲渡情報

場所	面積	希望価格	山林・土地の状況等
----	----	------	-----------

札幌市
森林組合

new 南区北ノ沢	0.44ha	100万円	115林班 28, 49 小班の一部、 天然林83年他、 南区北ノ沢1819 番 205, 209, 809の3筆
new 清田区真栄	2.11ha	1000万円	10林班 37、38 小班、 天然52年他、 ほぼ平坦
南区石山	1.89ha	450万円 値下げ 420万円	67林班95小班と 171小班の一 部、 天然林67年生、 道路に隣接し緩 い傾斜地
清田区真栄	1.58ha	売買済み	
南区簾舞	4.36ha	売買済み	
南区白川	5.15ha	売買済み	

*山林の場所や林相は「[ほっかいどう森マップ](#)」でご確認ください。

札幌市 森林組合

	場所	面積	希望価格	目的用途
New 個人	札幌近郊	3ha～	400万円以内	トドマツ、 エゾアカマ ツ人工林
個人	清田区・北広島市	1ha～	200万円	家庭菜園など
個人	札幌近郊	1ha	100万円以下	キャンプ場
個人	札幌市内	1000坪以下	100万円	キャンプ 場、ドック ラン
個人	北広島市	1000坪以上	50万円	キャンプ 場、ドック ラン
個人	札幌市内・近郊	1ha～	要相談	キャンプ場 の開設
個人	札幌市内	2ha～10ha	要相談	自伐型林業 の用地
個人	北広島市・近郊	2ha～10ha	200万円以内	自伐型林業 経営の取 ^組

TOP

札幌市 森林組合

個人	札幌近郊	1ha～	要相談	キャンプ場 など
----	------	------	-----	-------------

組合員の山林を取得した方は札幌市森林組合の加入をお願いします。組合出資金の最低金額は個人15,000円（1口300円）、法人30,000円となっています。年会費等はありません。森林の伐採、整備等するときもご相談ください。

[お問い合わせはこちら](#) >



わたしたちについて

組織案内

名称	日吉町森林組合
代表者	代表理事組合長 塩貝 文明
所在地	京都府南丹市日吉町殿田尾崎8番地の1 TEL 0771-72-0017 FAX 0771-72-1375 MAIL h-sinrin@fancy.ocn.ne.jp
設立	昭和41年3月
組合員数	960人(令和6年1月末現在)
出資金	72,962千円(令和6年1月末現在)
役員数	18名(常勤1名 非常勤17名)(令和6年1月末現在)
従業員数	24名 事業課20名 (内訳 プランナー4名・現場10名・購買3名・事務3名) 総務課4名 (令和6年1月末現在)
年間事業取扱高	434,819千円(令和2年度)
中核組合の認定	平成15年11月
町内面積	12,350ha
町内森林面積	10,700ha 森林率86.7%
民有林面積	10,300ha 人工林率41%



アクセス

交通アクセス

交通機関でお越しの方

JR山陰本線「日吉」駅より東に徒歩3分

お車でお越しの方

京都縦貫自動車道 園部ICより府道19号線を左折。
その先、日吉大橋を通過し、信号を左折。

山林斡旋

日吉町には、建築用材として使われるスギやヒノキの針葉樹、シイタケや薪の原木となるクヌギ・コナラ・アベマキなどの広葉樹など、多種多様な山林が広がっています。そんな山林のオーナーになってみませんか。

休日に広葉樹の山を散策したり、スギやヒノキを伐ってちょっとした木工をしたり、知人から「え～！山持ってんの？スゴイ！！」と言われていたり。想像するだけでもワクワクしませんか？少しでもワクワクするお気持ちがあれば、掲載している売山林情報をご覧くださいいただければもっとワクワクすると思いますよ。

ただし、私ども日吉町森林組合では森林を次世代に受け継いでいくために、守り育てる活動をしております。ですから、森林を森林の状態ですべて所有・管理していただける方にしかお売りしておりません。転売目的や開発目的等の購入は一切お断りさせていただいております。また、ご購入いただきました皆様には、森林組合へご加入いただくことを条件としております。

以上をご理解いただいた上でご検討いただきますようお願い申し上げます。

売山林情報は、土地に関しては道路からの距離や地味の状態、傾斜等を加味し、立木に関しては樹種・林齢・成立本数・手入れの状況などプロット調査を行い、最近の木材相場を参考に当組合独自の方法で算出しております。

尚、面積は森林所有者の案内をもとに組合で測量したもので、単位の換算は、「1ha=10,000平方メートル≒3,000坪」です。

物件一覧

42 販売中

↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 佐々江 明日谷東12-1~5,13-1~5
組合実測面積：1.44ha
価格：127万円

45 販売中

↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 中世木 東山27,28
組合実測面積：2.43ha
価格：407万円

47 現在商談中

↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 四ツ谷 奥山 54-2
組合実測面積：22.22ha
価格：793万円

48 現在商談中

↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 佐々江 向殿 76-1他
組合実測面積：8.18ha
価格：790万円

31 現在商談中

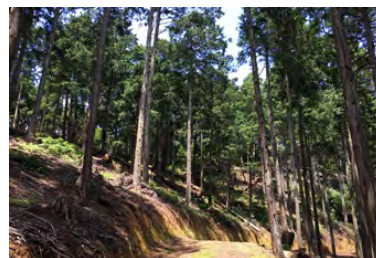
↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 生畑 奥山 1 6 他
組合実測面積：3.83ha
価格：580万円

53 販売中

↓ 詳細 (PDF)



所在地
南丹市 日吉町 生畑 呑谷 3
組合実測面積：2.37ha
価格：760万円



所在地
南丹市 日吉町 中世木 空ヶ谷 47-2
組合実測面積：1.64ha
価格：241万円



山林購入に必要な経費について 購入時に必要となる費用

1. 契約にかかる印紙税(土地代金のみにかかります)

土地代金	印紙税
1万円を超え50万円以下	200円
50万円を超え100万円以下	500円
100万円を超え500万円以下	1千円
500万円を超え1千万円以下	5千円
1千万円を超え5千万円以下	1万円

2. 税金

- 不動産取得税(取得後、3~4ヶ月後に課税)
 - 不動産価格(固定資産税評価額) × 3%
- ※注1) 但し1筆につき、10万円以下の場合には非課税

3. 所有者移転登記

- 登記費用：1筆4万~5万円
- 印鑑、印鑑証明、住民票の取得にかかる手数料

4. 森林組合出資金

1口以上(一口500円)

5. 山林斡旋手数料

売買価格	印紙税
300万円未満	売買価格の2.5%
300万円以上 500万円未満	売買価格の2.0%
500万円以上	売買価格の1.5%

購入後毎年必要になる費用

1. 税金

- 固定資産税 課税標準額（※注2）×1.5
（購入林が保安林、又は課税標準額が30万円以下は非課税）

2. 森林組合賦課金

- 年間1組合員当たり300円
- 年間10アール当たり150円（公簿面積）の合計金額
（平成30年度現在）

特記事項

※注1）平成30年3月31日までの間に山林を取得した場合に限ります。

※注2）山林の場合、固定資産税評価額と課税標準額は同額。
南丹市での課税標準額は、公簿面積1,000㎡当たり2～3万円



よくあるご質問(FAQ)

今までの山林購入希望者の方や山林の売却を希望されている方から様々なお問い合わせを頂きました。

少しでも山林購入・売却のご参考にして頂けたらと思います、中でも多数頂きました共通のご質問について答えさせて頂きました。

また、これ以外にご質問等がございましたらメールまたは電話にてお問い合わせ下さい。



〒629-0341 京都府南丹市日吉町殿田尾崎8番地1
TEL 0771-72-0017
FAX 0771-72-1375

お問い合わせ

0771-72-0017
h-sinrin@fancy.ocn.ne.jp

わたしたちについて

森林コンサルティング

山林斡旋

森の道具屋

各種様式ダウンロード

組織案内

視察

物件一覧

イベント情報

取り組み

講師派遣

山林購入に必要な経費

機械修理

経営信条

林業の未来の担い手

FAQ

職務意識向上目標

情報発信

お問い合わせ

交通アクセス

日吉町観光マップ

個人情報保護方針



山林現況写真

山林遠景



スギ林分



1.法人設立の背景と社会的課題

日吉町内の森林において、長期間にわたり管理が行われていない「放置森林」が増加の一途をたどっています。その背景には、境界の不明確さ、所有者の高齢化や遠方居住、度重なる相続による権利関係の複雑化があり、売却・管理・承継のいずれも困難な「所有者不明土地」問題と同様の構造的課題が存在します。

これらの放置森林は、土砂災害や倒木による被害リスクを高めるだけでなく、森林生態系の劣化、不法投棄の温床化など、地域環境へ多大な負荷を与えています。しかしながら、現行制度下においては、採算性の低い森林を「引き取って管理する受け皿」が不在であり、問題が先送りされてきました。

令和の民法改正と相続登記義務化

相続登記の義務化に伴い、今後は意図せず森林を相続し、管理責任のみを負う事例の急増が見込まれます。管理不全による災害発生時には所有者責任（土地工作物責任）を問われる可能性もあり、これは個人の問題を超え、地域全体の防災・安全に関わる喫緊の課題です。

こうした背景から、放置森林を個人の重荷ではなく「社会的資産」として受け止め、長期的・公益的な視点で管理する新たな仕組みが必要と判断し、本法人を設立いたしました。

2.法人の基本理念と組織形態

本法人は、経済的価値が乏しい等の理由で放置される森林を次世代へ健全な状態で引き継ぐことを目的とした、**完全非営利型の一般社団法人**です。

(1)組織運営の基本原則

- **非営利性の徹底**：剰余金の分配(利益配当)は一切行わない
- **収益の用途制限**：収益が発生した場合でも、全て森林管理及び再生費用等の公益目的事業に充当することを定款に明記する。
- **公益法人化への展望**：将来的には、組織運営・財務基盤が安定した段階で、より公益性の高い「公益社団法人」への移行を目指します。

(2)活動の三本柱

- **社会的資産化**：森林を個人の負担から切り離し、地域全体で守る共有資産として再定義する。
- **負担軽減**：森林所有者の心理的・経済的負担を解消し、相続放棄や所有者不明化を防ぐ
- **森林再生**：防災・環境保全・生物多様性の観点から。荒廃した森林を機能する森へと再生する。

3. 森林取得制度の詳細

3-1. 取得の基本方針

本法人は、「無償譲渡」を前提として森林を取得します。市場での売却が困難、または早期の処分・手放しを希望する森林所有者に対し、現実的かつ公益的な選択肢を提供することを目的としています。

3-2. 取得対象となる森林の要件

原則として以下の要件に基づき、取得可否を判断します。

対象地域	原則として日吉町内の森林
地目・現況	山林または原野(現況において樹木が存在し、森林として実態があること) ※宅地・農地転用見込み地であっても、森林として保全する場合は対象とする
樹種	不問(人工林・広葉樹林・竹林等を問わず取得対象)
境界・測量	境界が不明確な場合でも取得可能(必要に応じて法人側で調査・明確化を実施)
権利関係	相続登記が最新の状態であること (未登記の場合は、登記完了後の引き受けとなります)
共有名義	共有者全員の同意がある場合は、持分取得または一括取得可

3-3. 取得手続きの流れ

1. 相談受付：日吉町森林組合を窓口として相談を受付
2. 現地調査・審査：法人(実務は森林組合)による現地確認と受入可否の審査
3. 契約締結：贈与契約(無償譲渡契約)の締結
4. 所有権移転：法務局での登記手続き(法人が主体となって実施)
5. 管理開始：法人所有林として、森林組合により管理体制へ移行

3-4. 財務・税務上の整理

- 公租公課：取得後の固定資産税は、本法人が負担する。
- 取得費用：登録免許税、不動産取得税等の移転に伴う費用は原則として法人が負担します。
- みなし譲渡課税への対応：無償譲渡であっても、税法上、時価で譲渡したとみなされ課税(みなし譲渡所得課税)が生じる可能性があります。制度説明時に所有者へ十分な注意喚起を行うとともに、税理士等の専門家への相談を推奨します。

4. 第三者譲渡および開発行為に対する方針

当法人が取得した森林は、永続的な保全・管理を目的としており、原則として第三者への転売や再譲渡は行いません。特に、**メガソーラー建設や大規模開発など、森林環境を破壊する営利目的の事業には一切関与せず、土地の提供も行いません。**

ただし、公益性が極めて高い以下のケースに限り、例外的な対応を定めています。

【例外的な譲渡・利用の要件】

- 国、地方自治体、公共機関による道路整備、防災工事等の公共事業用地として必要とされる場合。
- 地域住民の生活環境改善に直結する公益性の高い事業であり、かつ環境への負荷が最小限であると理事が判断した場合。

なお、万が一法人が解散する場合の残余財産（森林）については、国、地方公共団体、または公益社団法人・公益財団法人等の公益的な団体に贈与することを定款に明記し、森林が散逸・乱開発されることを防ぐ措置を講じています。

5. 管理運営体制と連携体制

5-1. 日吉町森林組合との連携

本法人は、地域の森林管理のプロフェッショナルである「日吉町森林組合」を実質的な運営パートナーとして位置づけ、密接な連携体制を構築しています。

- **社員参画**：日吉町森林組合が法人の社員として経営・運営に参画。
 - **窓口の一元化**：森林所有者からの相談窓口、行政手続きのサポートを森林組合が担当。
 - **実務の委託**：現地調査、施業計画の策定、間伐・植林等の現場作業、補助金申請業務等は、法人が組合員となり森林組合へ委託します。
- ※「制度設計・資産保有」を本法人が担い、「現場実務」を森林組合が担うことで、効率的かつ専門性の高い管理を実現します。

5-2. 組織体制と意思決定

理事会には森林組合代表者のほか、森林組合幹部職員、林業専門家等が参画し、公益的視点に基づいた意思決定を行います。透明性を確保するため、事業報告書および決算書類は適切に開示します。

5-3. 財務基盤と持続可能性

運営資金は、主に以下の財源で賄います。

- 国・県・町の森林整備補助金（造林補助金等）
- 寄付金及び助成金
- 管理過程で搬出される木材の販売収益（補助的財源）

6. 取得後の森林管理・活用方針

取得した森林は「放置」するのではなく、災害に強く、豊かな生態系を育む森へと再生させます

【主な管理施業内容】

- 災害リスク低減：危険木の伐採、土砂流出防止のための路網整備、防災林としての機能強化。
- 人工林の再生：適切な間伐を行い、林内へ光を入れることで下層植生を繁茂させ、根の張った強い森をつくる。
- 植林・再造林：伐採跡地には確実に再造林を行い、森林資源の循環を止めない。地域性苗木の活用も推進。
- 広葉樹林の整備：景観保全や生物多様性確保のため、除伐や整理伐を実施。

※木材販売について：営利を主目的とはせず、適切な間伐や更新伐等の管理行為の結果として発生する木材を有効活用する「付随的行為」と位置づけています。

7. 期待される地域的効果と今後の展望

(1)期待される効果

1. **放置森林の減少**：所有者不明化を未然に防ぎ、管理された健全な森林面積を拡大します。
2. **災害リスクの低減**：適切な管理により、倒木によるライフライン切断や土砂災害のリスクを低減し、地域の安全に寄与します。
3. **地域林業の維持**：森林整備事業の発注を通じ、地域の林業事業者の雇用の安定と技術継承を支えます。

(2)今後の展望

まずは日吉町内でのモデルケースを積み重ね、制度の信頼性を確立します。中長期的には、公益社団法人への移行を目指すとともに、同様の課題を抱える他地域へのノウハウ提供や連携も視野に入れ、日本の森林問題解決の一助となることを目指します。

8. 特定地域における長期包括管理委託制度

本法人では、森林の所有権取得（無償譲渡）とは別に、特定の地域を対象として、**長期包括管理委託契約**を締結する方法を設けています。

これは、森林の譲渡について即時の判断が難しい場合に、後継者等との協議や意思決定のための一定期間を確保しつつ、その間に森林が放置されることを防ぐことを目的とした制度です。

※特定地域と一定期間

特定の地域とは、過去に不動産開発を目的として細分化・販売された山林であり、所有者が多数かつ複雑に分散し、境界が入り組んでいる区域を指します。これらの地域では、個人所有者に加えて不動産事業者等が権利関係に含まれる場合があり、一部の森林のみを取得・整備しても、区域全体としての一体的な森林管理が進みにくいことが見込まれます。そのため、計画的かつ継続的な管理体制の確保が特に必要となる地域として位置付けています。

一定期間は原則 10 年間とし、森林の再整備および管理体制の安定化を図るために必要な最低限の期間として設定しています。

8-1. 長期包括管理制度の趣旨

- 森林をすぐに譲渡するか判断できない所有者への猶予措置
- 管理放置による災害・荒廃の未然防止
- 将来的な無償譲渡または適正な承継への円滑な移行

8-2. 長期包括管理内容の考え方

本制度に基づく管理は、草刈り等の通常管理を目的とするものではなく、**災害の防止および森林荒廃の抑制**を主眼とした管理を行います。

- 崩壊・倒木等のリスク低減
- 最小限の伐採・除伐・間伐
- 状況に応じた植栽・保育

存在する立木については、上記の目的に基づき、所有者の個別の事前許可を要せず施業を行います。

8-3. 所有者の遵守事項

長期包括管理委託契約の期間中、森林所有者は以下の事項を遵守する。

- 当該森林について、売却・譲渡・相続以外の名義変更を行わない
 - 立木の伐採・販売を行わない
 - 本法人及び日吉町森林組合による管理行為を防げない
- これにより、将来的な譲渡または承継の判断までの間も、森林が適切に保全される体制を確保します。

【本件に関するお問い合わせ】

一般社団法人 つなぐ森 日吉

- 連携窓口：日吉町森林組合
- 住所：京都府南丹市日吉町殿田尾崎 8-1
- 電話：0771-72-0017
- メール：s-iden0@720017.or.jp
- 受付時間：平日 9：00～17：00

資料 1

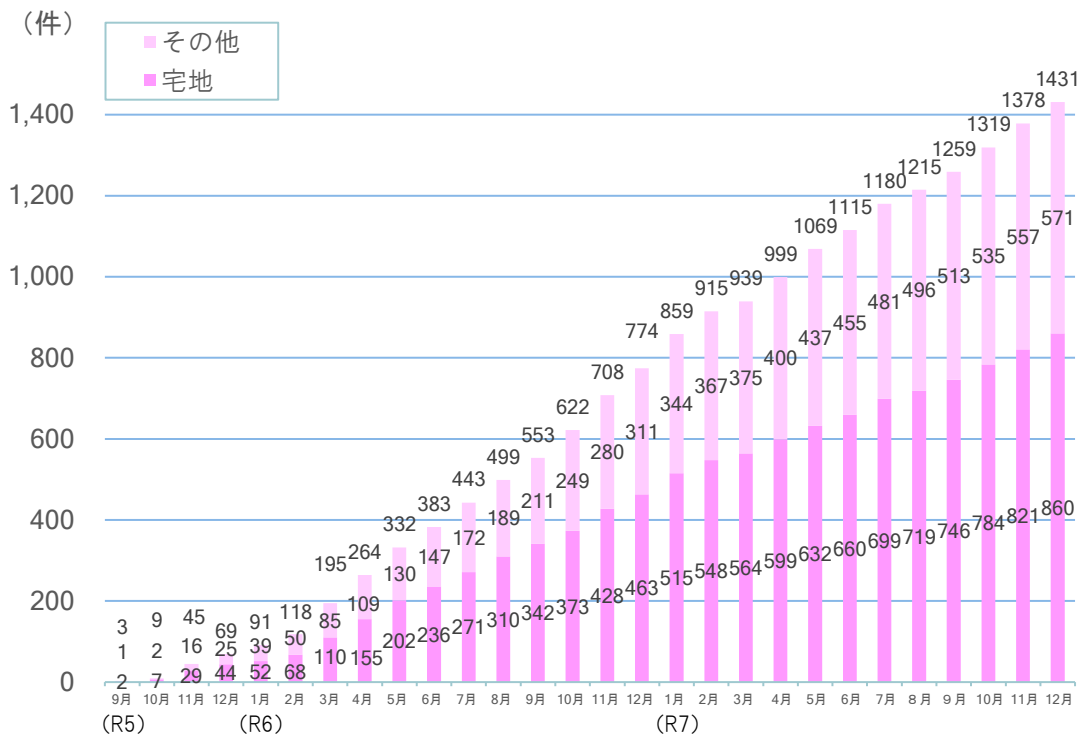
相続土地国庫帰属制度への対応

令和8年2月27日
財務省理財局

相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地の状況

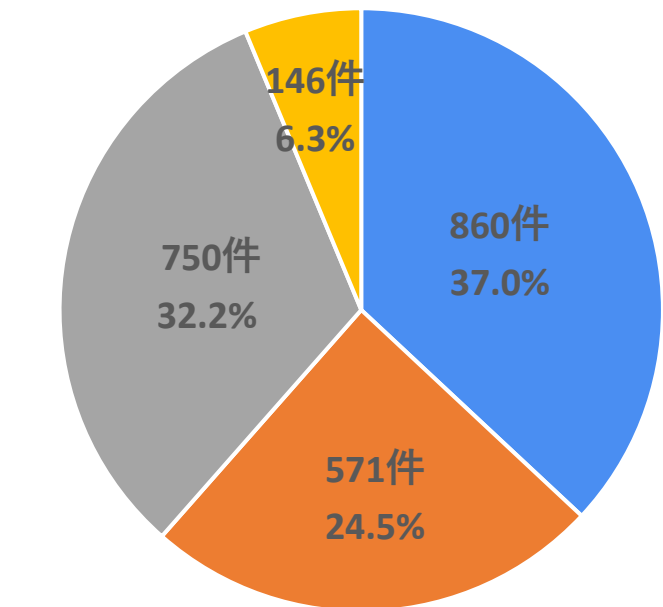
- 令和5（2023）年4月に開始した相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属する土地が引き続き増加している（令和7年12月末時点で約1,400件を財務局等が引受け）。
- 国庫に帰属した土地は、市場性に乏しいものが多く、長期間保有し続けることが想定される。
- 土地の状況や周辺環境を踏まえ、売却の可能性が見込まれるものは、通常の売却手続に則って、公的取得等要望の受付後、一般競争入札に付しているが、現時点で売却に至ったものはない。

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数の推移



※法務省資料（速報値）より作成

相続土地国庫帰属制度による国庫帰属件数（令和7年12月時点）



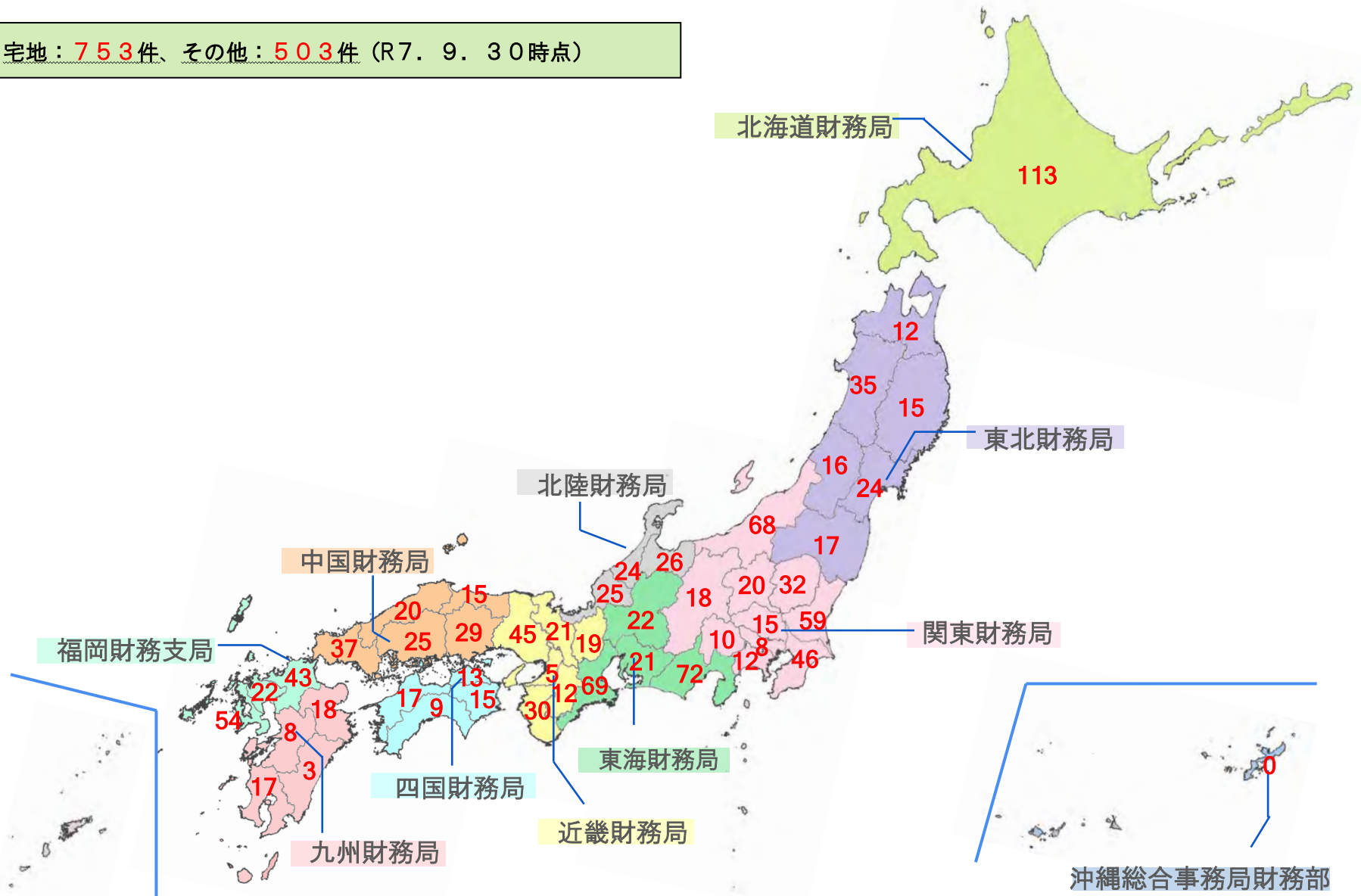
帰属件数総数：2,327件
 財務局引受件数：860件（宅地）+571件（その他）=1,431件

■ 宅地 ■ その他 ■ 農用地 ■ 森林

※法務省資料（速報値）より作成

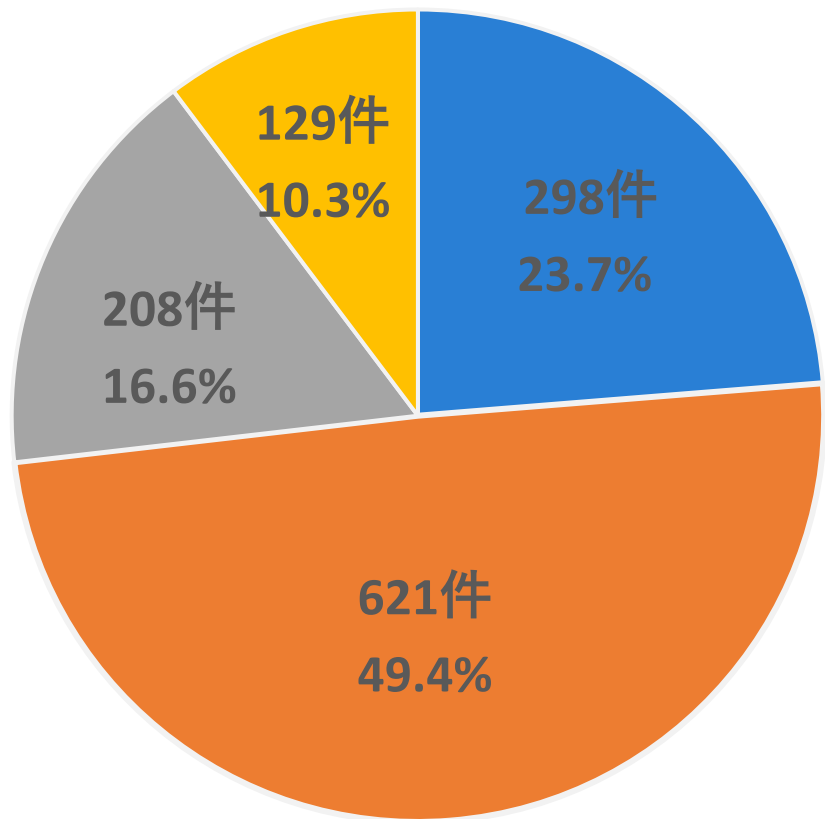
(参考) 相続土地国庫帰属制度により財務省に帰属した土地の都道府県別件数

宅地：753件、その他：503件 (R7. 9. 30時点)



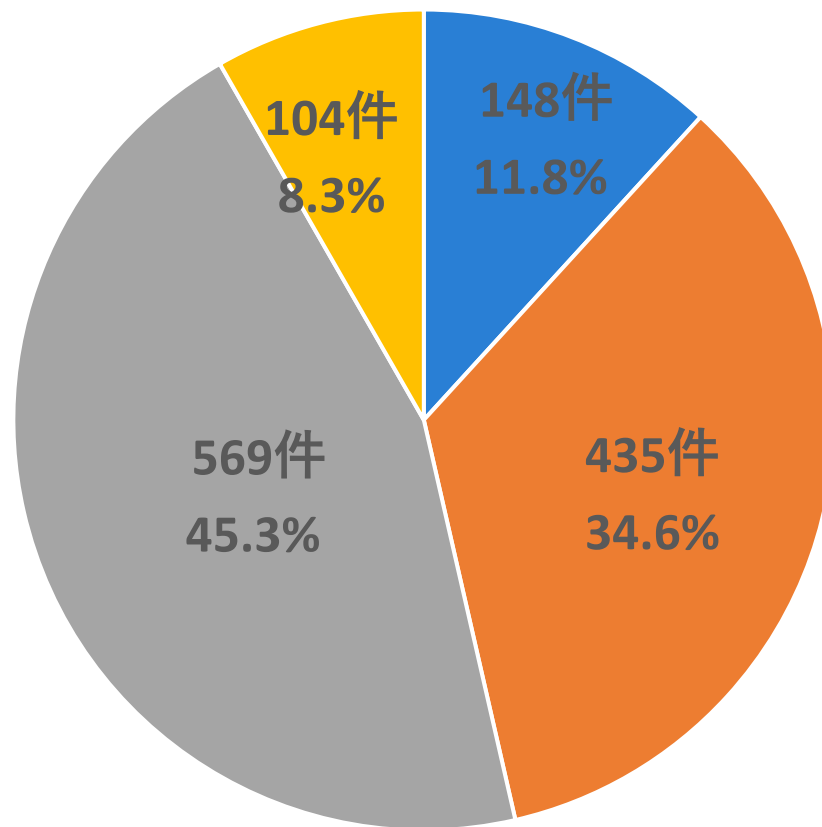
(参考) 相続土地国庫帰属制度により国庫に帰属した土地（財務省所管）に係るデータ

【面積】



- ～100㎡未満
- 100㎡以上～300㎡未満
- 300㎡以上～500㎡未満
- 500㎡以上～

【台帳価格】



- ～10万円未満
- 10万円以上～100万円未満
- 100万円以上～500万円未満
- 500万円以上～

(R7. 9. 30時点)

帰属財産の管理処分の実態と現場の意見を踏まえた具体的な課題

具体的な課題

- 帰属財産の管理処分の実態と現場の意見を踏まえた具体的な課題は以下のとおり。

【取得】

- 却下・不承認の要件の該当性について、審査機関と管理機関で意見が異なるケースが多数あるため、該当性の判断基準の具体化・明確化等が必要
- 境界に争いが無いことの確認手続をより適切なものにするための工夫
- 民間で取引の対象となり得るものは承認前に処分を促す仕組みが必要

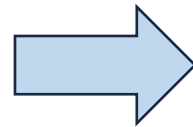
【管理】

- 崖、擁壁、ブロック塀等の安全性や将来的な費用負担に対する懸念
- 管理コスト低減の観点から、地域の環境に応じた管理が必要（粗放的管理等）
- 事務等の効率化及び省力化（台帳整理に係る固定資産税評価額の把握、管理機関の異なる土地が隣接する場合の管理等）

【活用】

- 測量・境界確定協議、地下埋設物調査等、処分コストの削減
- 要望があった場合にタイミングを逸することなく売却を実施する方策が必要
- 国庫に帰属した土地の地域における活用を促進するための取組が必要
- 市場性のない土地の活用を推進するにはインセンティブが必要（無償貸付等）

(参考事例) 不承認の要件の該当性の判断基準の明確化が必要な事例



※国庫帰属の承認前に
補修工事が実施されたが、
傾斜は解消されていない。



(参考事例) 崖、擁壁等の安全性や将来的な費用負担が懸念される事例

事例 1



事例 2

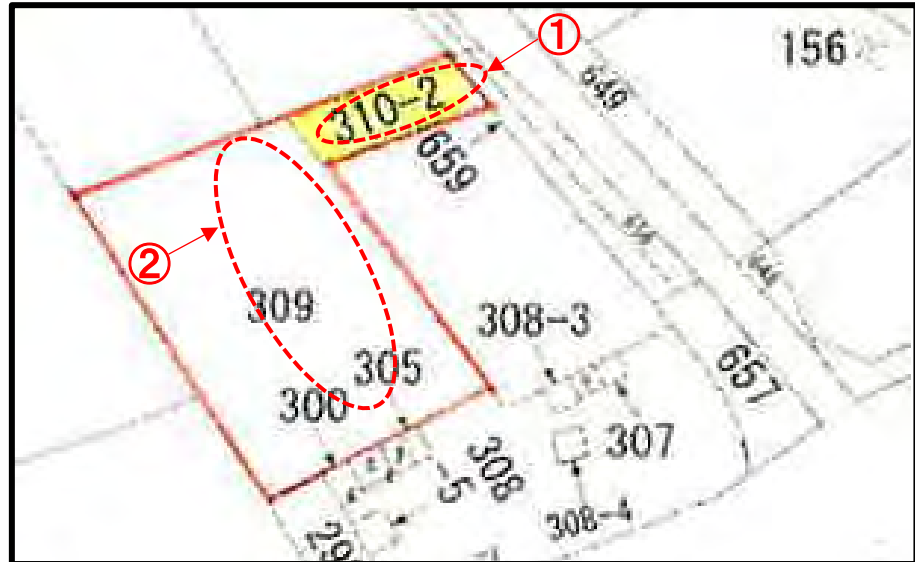


事例 3



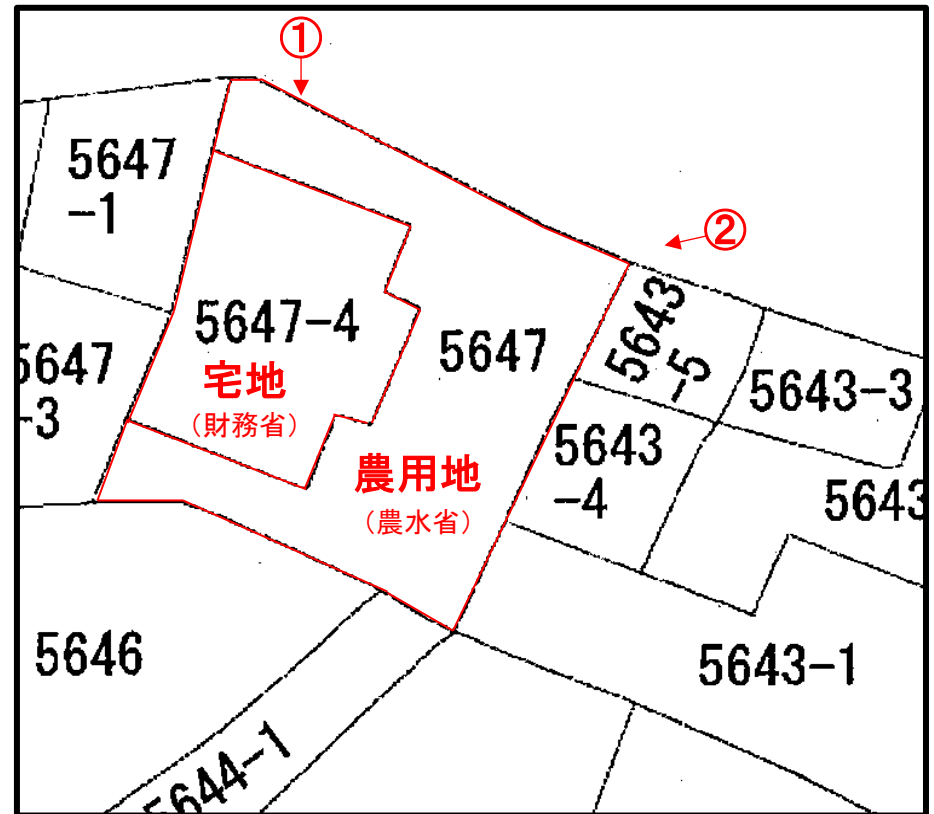
(参考事例) 管理機関の異なる土地が隣接する事例①

事例 1



(参考事例) 管理機関の異なる土地が隣接する事例②

事例 2



(参考事例) その他の事例

事例 1



事例 2



(極小規模の土地)

事例 3



(地形狭長かつ法面の土地)

事例 4



(樹木が繁茂・原野化した土地) 9

具体的な対応策を検討するためのヒアリングの概要

■ 前回（令和7年6月）の分科会での議論を踏まえ、効果的な活用や効率的な管理に向け、具体的な対応策を検討するため、以下の者にヒアリングを実施。

① 地方公共団体61団体（市町村：60団体、都道府県：1団体）

市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態、公有地に関する取組、地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与等について聴取。

② 民間業者63業者（不動産業者：55、負動産取扱業者：6、NPO法人：1、一社：1）

成約に至らない物件の売却促進策のほか、測量・境界確定協議や地下埋設物調査の実施状況等、市場性の乏しい土地や瑕疵のある土地の民間取引の実態について聴取。

《地公体、不動産業者等への地域別のヒアリング実施状況》

北海道財務局		東北財務局		関東財務局		北陸財務局		東海財務局		近畿財務局	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
8	7	6	6	12	12	3	3	5	5	5	5
中国財務局		四国財務局		九州財務局		福岡財務支局		沖縄総合事務局		本省	
地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者	地方公共団体	民間事業者
5	5	4	4	4	4	5	5	3	4	1	3

(参考) ヒアリング先の地方公共団体及び民間業者

《地方公共団体》

北海道	北海道	函館市
〃	〃	小樽市
〃	〃	室蘭市
〃	〃	釧路市
〃	〃	北見市
〃	〃	名寄市
〃	〃	石狩市
〃	〃	音更町

東北	青森県	青森市
〃	岩手県	奥州市
〃	宮城県	仙台市
〃	秋田県	能代市
〃	山形県	酒田市
〃	福島県	福島市

関東	茨城県	鉾田市
〃	栃木県	日光市
〃	群馬県	前橋市
〃	埼玉県	さいたま市
〃	千葉県	茂原市
〃	東京都	羽村市
〃	〃	大島町
〃	神奈川県	横須賀市
〃	〃	真鶴町
〃	新潟県	三条市
〃	山梨県	甲府市
〃	長野県	長野市

北陸	富山県	富山市
〃	石川県	小松市
〃	福井県	あわら市

東海	岐阜県	関市
〃	静岡県	静岡市
〃	〃	伊豆市
〃	愛知県	一宮市
〃	三重県	志摩市

近畿	滋賀県	高島市
〃	兵庫県	神戸市
〃	〃	姫路市
〃	〃	西宮市
〃	和歌山県	和歌山市

中国	鳥取県	鳥取市
〃	島根県	江津市
〃	岡山県	井原市
〃	広島県	-
〃	山口県	下関市

四国	徳島県	徳島市
〃	香川県	東かがわ市
〃	愛媛県	八幡浜市
〃	高知県	土佐清水市

九州	熊本県	熊本市
〃	大分県	中津市
〃	宮崎県	西都市
〃	鹿児島県	鹿児島市

福岡	福岡県	北九州市
〃	〃	久留米市
〃	佐賀県	佐賀市
〃	長崎県	長崎市
〃	〃	佐世保市

沖縄	沖縄県	那覇市
〃	〃	石垣市
〃	〃	宮古島市

本省	茨城県	日立市
----	-----	-----

計61団体

《民間業者》

北海道	札幌市の不動産業者
〃	小樽市の不動産業者
〃	旭川市の不動産業者
〃	札幌市の負動産取扱業者
〃	釧路市の不動産業者
〃	帯広市の不動産業者
〃	北見市の不動産業者

東北	青森市の不動産業者
〃	盛岡市の不動産業者
〃	仙台市の不動産業者
〃	秋田市の不動産業者
〃	山形市の不動産業者
〃	郡山市の不動産業者

関東	つくば市の不動産業者
〃	宇都宮市の不動産業者
〃	前橋市の不動産業者
〃	さいたま市の不動産業者
〃	市川市の不動産業者
〃	都内の不動産業者
〃	都内の負動産取扱業者
〃	鎌倉市の不動産業者
〃	茅ヶ崎市の不動産業者
〃	長岡市の不動産業者
〃	甲府市の不動産業者
〃	佐久市の不動産業者

北陸	富山市の不動産業者
〃	金沢市の不動産業者
〃	福井市の不動産業者

東海	岐阜市の不動産業者
〃	静岡市の不動産業者
〃	名古屋市の負動産取扱業者
〃	豊明市の不動産業者
〃	伊賀市の不動産業者

近畿	大阪市の不動産業者
〃	大阪市の負動産業者
〃	大阪市の負動産取扱業者
〃	姫路市の不動産業者
〃	奈良市の不動産業者

中国	鳥取市の不動産業者
〃	松江市の不動産業者
〃	岡山市の不動産業者
〃	広島市の不動産業者
〃	下関市の不動産業者

四国	徳島市の不動産業者
〃	高松市の不動産業者
〃	松山市の不動産業者
〃	高知市の不動産業者

九州	熊本市の不動産業者
〃	大分市の不動産業者
〃	宮崎市の不動産業者
〃	鹿児島市の不動産業者

福岡	北九州市の不動産業者
〃	北九州市の一般社団法人
〃	佐賀市の不動産業者
〃	長崎市の不動産業者
〃	佐世保市の不動産業者

沖縄	石垣市の不動産業者
〃	浦添市の不動産業者
〃	沖縄市の不動産業者
〃	宮古島市の不動産業者

本省	都内の不動産業者
〃	都内の負動産取扱業者
〃	都内のNPO法人

計：63業者

(不動産業者：55、負動産：6、NPO：1、一社：1)

地方公共団体（61団体）へのヒアリング結果（主な意見）

(1) 市町村における未利用の公有地の管理・処分の実態

- 草刈の対応に苦慮している。処分が進まない。売却できない土地が多数あり、管理費用が財政を圧迫している。
- 売却・管理を行うマンパワーが不足している。
- 学校の統廃合により未利用公有地が増加する見込み。

(2) 寄附受け、無償貸付け、譲与受けの可能性

- 行政目的がなければ無償でも利用又は取得することはない。（大宗）
- 市有地に隣接している場合は可能性あり。雪堆積場として寄附受けした例あり。

(3) 公有地に関する取組

- 市報、市政だよりに掲載、HP、SNSによる公有地の売却情報の発信。看板、幟設置。
- 民官連携推進ウェブサイトへ掲載し、利活用に関する意見を募っている。
- 民間業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用している。

(4) 地域コミュニティによる活用の実態、市町村の関与

- 町内会へ公有地を無償貸付している事例は、以下のとおり。
 - 花壇、菜園、町内会館敷地、防災倉庫用地、地域の憩いの場、ゴミ置き場
 - イベント・祭会場、一時駐車場、防災訓練用地、日曜市の開催、雪捨場 等
- 町内会以外の活用用途（私有の空き地を含む。案を含む。）は、以下のとおり。
 - 農園、菜園、学校の体験農地、障害者雇用型農園、不耕作地でのひまわり栽培
 - 多目的コンテナの設置、ポケットパーク交流の場、まちの広場、地域クラブの活動場所 等
- 町内会以外の活用主体
 - 地域コミュニティ（まちづくり協議会、コミュニティ振興会、スポーツ団体、ボランティア団体、老人会等）
 - NPO法人、所有者不明土地等対策モデル事業者
- 地域における取組を把握していない。関知していない。（大宗）※ 空き家と比べて空き地の対策をしている自治体は少ない。
- 町内会の継続が難しい、既に必要な施設・場所は確保されてる、農園、菜園、緑地、広場は足りている。
- 町内会との情報共有は、遊休地の有効活用や安全管理においても重要。
- 地域コミュニティが活用可能な国有地を把握していない。
- シェア農園の事例（市が国から管理委託を受けた上で、市から運営者である民間事業者に土地を貸与して地域住民を対象とする農園として活用している事例）の様に地域のプレイヤーが国有地を活用するに当たって、地方公共団体を挟む方が円滑にいくのであれば、市として今後も協力する。

地域住民の共同利用を目的とした
非営利的・公益的な用途

民間業者（63業者）へのヒアリング結果（主な意見）

(1) 成約に至らない物件の売却促進策

- 隣地所有者と交渉。近隣に直接声掛け。近隣に低額で交渉。無償で譲渡。
- 3か月ごとに価格を見直し（1週間又は1か月で見直すといった意見もあり）。
- 他の業者の遊休不動産のマッチングサイトを活用。

(2) 測量・境界確定協議の実施状況

- 測量等は行っていない（費用と時間がかかるため、半数以上が登記簿の面積で売買）。
- 特約条項に現況有姿、境界非明示であることを記載している。
- 負動産は「境界は決まっていない」、「境界標はない」を明示しての売買が一般的。

(3) 地下埋設物調査の実施状況

- 実施しない。実施したことない。ほぼしていない。（大宗）
- 過去の利用が一般住宅程度であれば地下埋調査は実施しない。
- 調査していない旨を契約書に明記し、買主が納得した上で契約している。

(4) 鑑定評価の実施状況

- 鑑定評価は民間取引において一般的ではない。（大宗）
- 近隣相場等の実勢価格を基に値付けを行っている。机上の価格ではうまくいかない。

(5) その他意見

- 購入したい人が購入したいタイミングで売買できるようにすることが大切。まずは現地に赴き隣地へのアプローチは必須。
- 市場価値の低い土地でも隣地と纏まれば価値が上がるため、隣地への営業は必須。
- 地域に赴き地元の方と話をする。直接交渉するのが最も効果的。
- 地公体のHPに国有地も載せてもらったかどうか。
- 活用策のアイデアとして自動販売機やトランクルーム等の設置もあるのでは。
- 遊休不動産の買い手のニーズは多岐にわたる（ソロキャンプ目的、二拠点居住目的、里山活動、レスキュー活動訓練場等）。
- ニッチなニーズを持った買い手の集まるサイトへ積極的に情報発信することが肝要。
- 価格設定は重要な要素。千円にしなければ捌くことはできない。売れる金額まで下げる。負動産は十円にしている。
- 国庫に帰属されることで流動性が低下し、管理費用に税金が投じられ、固定資産税が減少するため、民間に任せの方が良い。
- 不動産業者は土地の売却可能性を査定し、（相続土地国庫帰属制度の利用予定者に対して、）民間売却、寄附、国庫帰属など複数の選択肢を比較して説明することができる。

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

- ◆ 国庫に帰属した土地の管理処分の実態等を踏まえた検討課題と各財務局等によるヒアリング結果を考慮し、以下の方針で対応していくこととしたい。

(1) 効果的な活用や効率的な管理に向けた取組

帰属した土地の地域での活用促進と管理処分のコスト削減を図るため、以下の見直しを実施する。

① 隣接土地所有者への随意契約の活用など処分等手続の柔軟化

- 隣接土地所有者を相手方とする場合や予定価格が百万円以下の売却における随意契約の活用
- 測量・境界確定協議、地下埋設物調査を行わないなど現状有姿売買の導入
- 簡易な評価手法の適用（鑑定評価ではなく職員評価）
- 取得等要望の受付手続の迅速化（これまで別々に実施していた国利用と公的取得要望の受付を同時に実施することとした上で、併せて一般からの買受け等の要望を受付）
- 道路・公園等に係る譲与・無償貸付等の法令上認められた優遇措置を最大限活用

② 管理方針制定など管理の合理化・運用の柔軟化

- 地域の環境に応じた管理方針の制定（地域の環境に応じて管理コストを低減させ、又は地域への悪影響の定期的な把握のみ行う等、地域の環境に応じた管理を実施する旨を通達に明記）
- 管理委託の手続の迅速化（帰属した土地については、あらかじめ買受け・借受けの要望がないことを1年間HPに掲載して確認する現状の手続を不要とする等）

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

(2) 多様な主体間の連携協力

- 国庫に帰属した土地の地域における活用を促進するに当たっては、地方公共団体のみならず、地域コミュニティや民間団体など多様な主体との連携の強化・促進が必要。
- については、関係省庁と連携の上、土地政策推進連携協議会（※1）を活用しつつ、地方公共団体・地域コミュニティとの連携体制の構築を図るとともに、民間事業者との連携促進についても取組を進める。
- 具体的な対応は以下のとおり。

① 土地政策推進連携協議会を通じた利用ニーズの発掘等

- 土地政策推進連携協議会の活動を通じて、帰属した土地を可視化し、その活用手段や手続等を関係者に周知することにより、地域における多様な視点による利用ニーズの発掘を試みるとともに、地域コミュニティを含む多様な活用主体の参画促進を図る。（※2）（※3）

② 情報連携の強化・情報発信の拡充

- 地方公共団体との情報連携の強化とともに、民間の不動産情報サイトへの掲載等、情報発信の拡充に向けた検討を進める。

（※1）所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議において決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」に基づく協議会（地方整備局、法務局、財務局、農政局、林野庁及び都道府県等の行政機関並びに弁護士会、不動産鑑定士協会等の関係団体で構成され、全国10ブロックに設置）

（※2）まずは「近畿地区土地政策推進連携協議会」で意見交換を実施予定（その後、横展開について関係機関と協議していく予定）

（※3）所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）に基づき市町村長が指定する「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」（NPO法人、一般社団法人・一般財団法人、所有者不明土地の利用の円滑化等の推進を図る活動を行うことを目的とする会社）との連携の可能性についても検討していく。

国庫に帰属した土地の今後の対応方針

対応方針

(3) 相続土地国庫帰属制度の円滑な運用に資する取組

① 承認前に処分を促す仕組みの検討

- 民間で取引の対象となり得る土地については、国庫に帰属する前になるべく民間で取引されることが地域での有効活用及び財政負担軽減の観点からも望ましいとともに、国民にとっての選択肢の多様化を図るため、相続土地国庫帰属制度の承認前に処分を促す仕組みとして、宅地建物取引業者の業界団体の相談窓口又はネットワークとの連携（※）について検討を進める。
- なお、隣地所有者に対する引取りの意向確認（審査手続における境界確認の通知と併せて実施）の取組については、関係省庁との協議の結果、本年1月に各法務局等において運用を開始。

（※）国土交通省が令和6年6月に策定した「不動産業による空き家対策推進プログラム」の取組の一つとして整備された相談窓口又はネットワークの活用（法務局への申請者・相談者への紹介）について、関係省庁及び業界団体とともに検討しているところ。

なお、当該連携が実現した場合には、民法に基づく相続人不存在による国庫帰属財産の引受けに当たっても、同様の仕組みを活用（相続財産清算人へ案内）することができないか、関係機関と連携して検討を進める。

② 相続土地国庫帰属制度に係る関係省庁との協議

- 相続土地国庫帰属制度の更なる円滑な運用の観点から、主として以下の事項について、関係省庁と協議していく。
 - 却下、不承認の要件の該当性の判断基準に係る審査庁と管理庁の目線の統一
 - 管理機関の事務等の効率化及び省力化
 - 帰属した土地の活用促進を図るためのインセンティブの創設